Alicante, un plan contigo

Vivienda

"Alicante, un plan contigo" es el proceso de participación para el Plan General Estructural de Alicante.

Tras una primera fase centrada en la consulta previa, el Ayuntamiento de Alicante redacta el borrador de este Plan.

Aquí encontrarás las propuestas relacionadas con la vivienda que forman parte de esta versión.

Más información en
www.alicanteunplancontigo.es

Abril 2026

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Reequilibrar el habitar: estrategia residencial para el nuevo modelo urbano

La definición de una estrategia de vivienda en el marco del Plan General Estructural debe partir de una comprensión precisa de su alcance competencial y de su papel dentro del proyecto de ciudad. En este contexto, la vivienda trasciende su condición de producto inmobiliario para convertirse en un elemento estructurante del modelo urbano. No puede entenderse como una unidad aislada, sino como parte de un ecosistema urbano en el que intervienen factores como la localización, el acceso a servicios, la calidad del espacio público o las oportunidades económicas.

En este marco, la vivienda incorpora asimismo una dimensión social y de género, en la medida en que las formas de habitar y la relación con el entorno urbano no son neutras. La organización del espacio doméstico, la accesibilidad, la seguridad o la compatibilidad con los trabajos de cuidado condicionan la igualdad efectiva, lo que exige avanzar hacia modelos residenciales más inclusivos, flexibles y adaptados a la diversidad de hogares.

La política de vivienda constituye un ámbito de intervención multiescalar. La Administración General del Estado establece el marco normativo básico y los instrumentos de financiación y apoyo, mientras que la administración autonómica -competente en materia de vivienda y urbanismo- desarrolla la legislación específica, regula la vivienda protegida y ejecuta las políticas activas de acceso, promoción y rehabilitación.

En este contexto, el planeamiento urbanístico municipal, a través del Plan General Estructural, desempeña un papel complementario pero decisivo, al establecer las condiciones físicas, normativas y territoriales que hacen posible el desarrollo de dichas políticas. Mediante la clasificación y calificación del suelo, la definición de usos, la reserva de suelos para vivienda protegida o dotacional y la regulación tipológica, el planeamiento no garantiza directamente el acceso a la vivienda, pero sí condiciona de forma estructural la oferta residencial y su integración en el modelo urbano.

Desde esta perspectiva, el Plan General Estructural se configura como un marco habilitante que articula la dimensión espacial de la política de vivienda, permitiendo alinear el desarrollo urbano con los objetivos sociales, económicos y territoriales. En consecuencia, la estrategia residencial debe orientarse a configurar un modelo urbano capaz de absorber las dinámicas previstas en el horizonte 2045–2050, garantizando un desarrollo equilibrado, eficiente y sostenible.

Diagnóstico territorial, demográfico y residencial

La ciudad de Alicante presenta una estructura urbana fuertemente condicionada por su desarrollo a lo largo del litoral mediterráneo, con un crecimiento radial desde su núcleo histórico situado entre el puerto y el monte Benacantil. En la actualidad, la práctica totalidad de la población -cifrada en 366.221 habitantes- aproximadamente el 97%, se concentra en el espacio comprendido entre la autovía A-70 y el frente marítimo, mientras que en el interior municipal persisten desarrollos dispersos de baja densidad, con menor continuidad urbana y un modelo de prestación de servicios distinto al del núcleo urbano consolidado.

Desde el punto de vista demográfico, se observa un progresivo envejecimiento de la población, especialmente acusado en el centro histórico y en los barrios consolidados, donde el recambio generacional resulta insuficiente. A ello se suma una marcada segregación socioespacial, con una distribución desigual de la población en función de su origen y nivel de renta, generando contrastes territoriales significativos.

Un rasgo especialmente relevante es la elevada tasa de población vinculada, que alcanza el 138,4% y que se explica por el peso del turismo, la atracción universitaria y la vinculación laboral metropolitana. Esta circunstancia introduce una dimensión clave en la planificación residencial, al exigir que el dimensionamiento del parque de vivienda incorpore no solo la población residente, sino también la demanda asociada a estas dinámicas de carácter temporal o estacional.

Las proyecciones demográficas, según los datos recogidos en el Estudio de Población y Vivienda como parte de los trabajos previos de redacción del Plan General Estructural, sitúan la población en torno a los 440.000 habitantes en 2045 y cerca de los 466.000 en 2050. Estas previsiones constituyen la base sobre la que se fundamenta el dimensionamiento del modelo urbano propuesto.

El parque residencial existente presenta una elevada heterogeneidad. Mientras que las áreas centrales y el casco histórico concentran edificaciones de más de cincuenta años, con problemas de accesibilidad, conservación y eficiencia energética, las zonas de expansión más recientes, especialmente en el frente litoral, ofrecen mejores condiciones de habitabilidad.

El mercado inmobiliario refleja asimismo importantes desequilibrios territoriales, con valores significativamente más elevados en las zonas costeras y centrales frente a los barrios del norte y el extrarradio, donde se concentran situaciones de mayor vulnerabilidad urbana. Esta dualidad se ha visto reforzada por una tendencia sostenida de incremento de precios, tanto en compraventa como en alquiler, dificultando el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

En términos de uso, aproximadamente el 72,4% de las viviendas se destinan a residencia principal, mientras que el 27,6% restante corresponde a segundas residencias o viviendas vacías. Aunque el porcentaje de vivienda vacía se sitúa por debajo de la media nacional y autonómica, el peso de la segunda residencia y el crecimiento de la vivienda turística -que representa en torno al 1,7% del parque- introducen tensiones adicionales en el sistema residencial, especialmente en las áreas centrales y litorales. A ello se suma un déficit estructural de vivienda protegida, consecuencia de la escasa promoción desarrollada en las últimas décadas.

Cambio de modelo

La estrategia del Plan General Estructural plantea un cambio de enfoque respecto a modelos anteriores, abandonando la orientación hacia la segunda residencia para centrarse en la generación de un parque de vivienda vinculado a la residencia efectiva. Este nuevo enfoque busca responder a las necesidades reales de la población, tanto residente como vinculada, asociadas a dinámicas de trabajo, estudio y vida cotidiana.

Este cambio de modelo resulta fundamental para garantizar un desarrollo urbano más equilibrado, reducir las tensiones del mercado inmobiliario y favorecer la cohesión social, alineando la producción residencial con los objetivos de sostenibilidad, eficiencia territorial y equidad urbana. En este sentido, la vivienda se entiende no solo como una unidad funcional dentro del mercado, sino como un elemento estructurante del sistema urbano, cuya configuración incide directamente en las condiciones de vida, las oportunidades de acceso a la ciudad y la igualdad entre colectivos.

Asimismo, junto a la población vinculada identificada mediante fuentes estadísticas convencionales, se constata la existencia de una demanda residencial no plenamente captada por los sistemas de registro tradicionales, asociada a dinámicas de movilidad internacional, estancias prolongadas de carácter no permanente y situaciones de no empadronamiento efectivo. Esta realidad introduce una presión adicional sobre el mercado de vivienda, que refuerza la necesidad de una planificación ajustada a la demanda real del sistema urbano.

Uno de los ejes fundamentales de la estrategia es la generación de nuevo parque de vivienda suficiente para absorber tanto el crecimiento vegetativo como la población vinculada. Este objetivo se articulará fundamentalmente mediante el desarrollo de nuevos sectores urbanizables, los cuales se estima que podrán generar en torno a 22.300 nuevas viviendas, a las que se suman aproximadamente 14.300 viviendas derivadas de operaciones de regeneración (ORE) y transformación urbana (OTE). En ambos casos, se establece como criterio que aproximadamente el 40% del total de la nueva producción residencial se destine a vivienda protegida, reforzando así el componente social de la estrategia y garantizando una mayor accesibilidad al parque residencial.

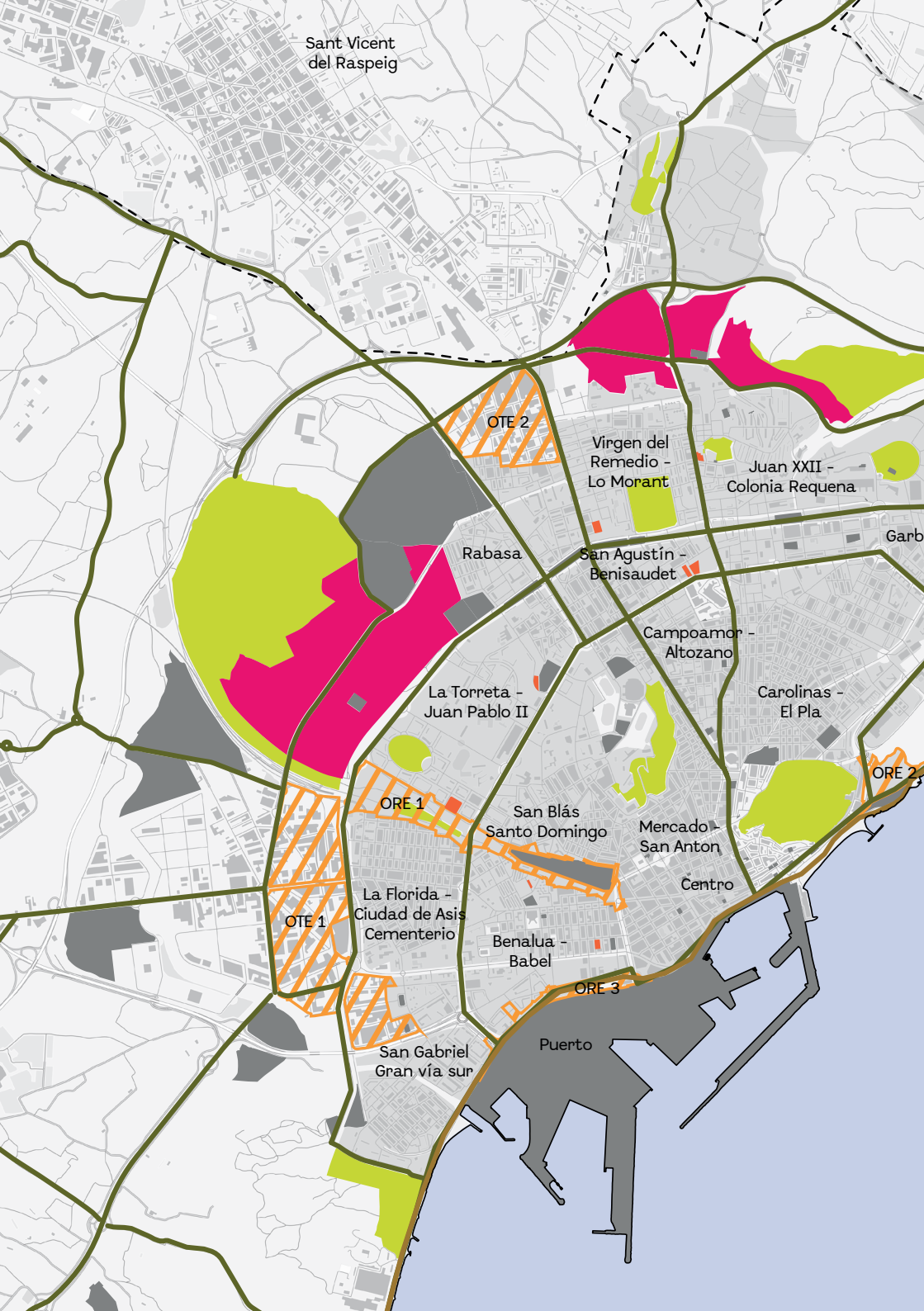
Asimismo, según el Estudio sobre Dotaciones y Tejidos Residenciales elaborado como parte de los trabajos previos de redacción del Plan General

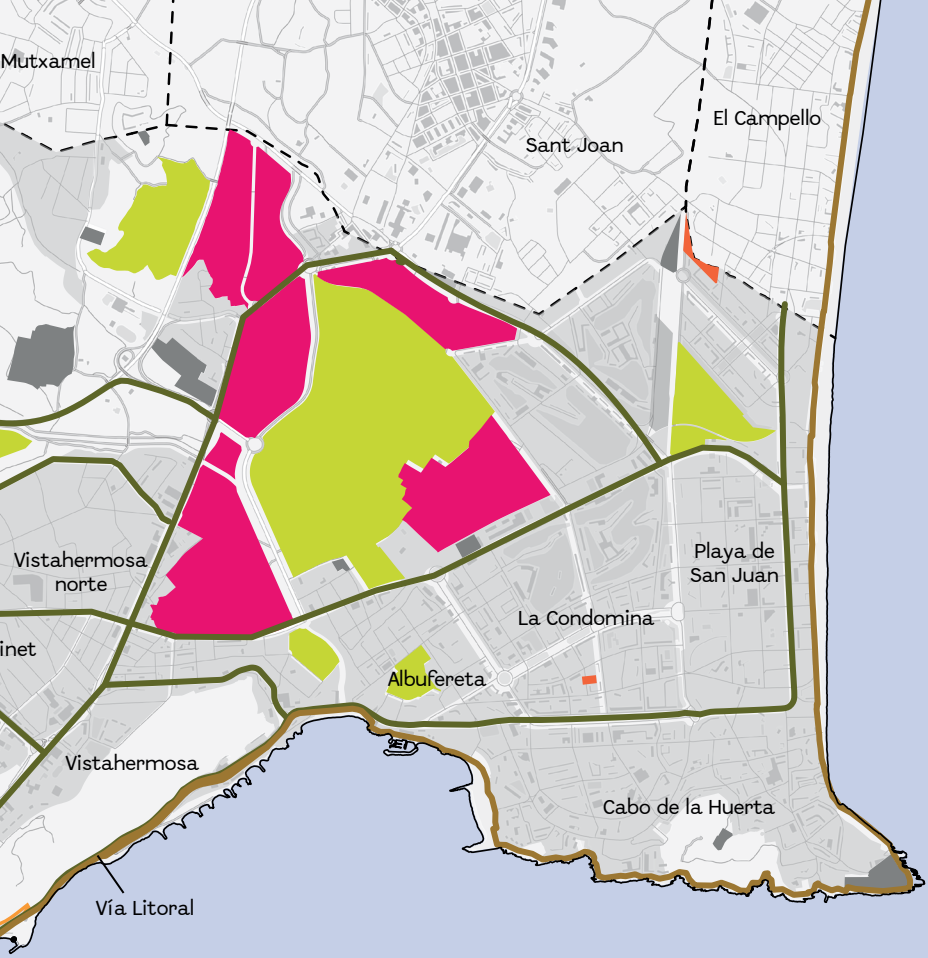
Estructural, la ciudad consolidada presenta todavía una capacidad real de acogida de en torno a 5.000 nuevas viviendas, que se materializarían mediante procesos de colmatación de vacíos urbanos existentes o mediante la reedificación de parcelas en suelo urbano.

Por otra parte, deberá contemplarse la demanda residencial asociada a dinámicas de trabajo y estudio, cuya materialización se vincula a tipologías alojativas específicas localizadas preferentemente en entornos próximos a áreas de actividad económica, universitaria o productiva, o en nodos urbanos estratégicamente bien conectados. Esta estrategia permite reducir la presión sobre el mercado residencial convencional y adecuar la oferta a perfiles de población no permanente, contribuyendo a una mayor eficiencia del sistema urbano.

El modelo propuesto se basa en una ciudad compacta, de densidad elevada y funcionalmente diversa, que, sin perjuicio de la estructura principal concentrada, incorpora también la realidad del tejido diseminado, favoreciendo su adecuada articulación territorial, que favorezca la proximidad entre residencia, empleo y servicios. En este sentido, la vivienda se concibe como parte integrante de un sistema urbano complejo, en el que su calidad no depende únicamente de sus características edificatorias, sino de su inserción en un entorno dotado, accesible y equilibrado. Esta aproximación implica entender el desarrollo residencial como un proceso inseparable de la construcción de ciudad, en el que la intensidad urbana debe ir acompañada de adecuados estándares de calidad en el espacio público, las infraestructuras y los equipamientos.

Desde esta perspectiva, el diseño de la vivienda incorpora también una dimensión social y de género, reconociendo que las formas de habitar no son neutras. La organización espacial de la vivienda, la relación entre espacios domésticos y de cuidado, la accesibilidad, la seguridad percibida y la adaptación a diferentes estructuras familiares constituyen factores clave para garantizar la igualdad efectiva en el uso del espacio urbano. Incorporar la perspectiva de género en la vivienda implica, por tanto, avanzar hacia modelos residenciales más flexibles, inclusivos y adaptados a la diversidad de hogares contemporáneos, especialmente en contextos de envejecimiento, hogares monoparentales y nuevas estructuras convivenciales.


Sant Vicent
del Raspeig
OTE 2
Virgen del
Remedio -
Lo Morant
Juan XXII -
Colonia Requena
Garb
Rabasa
San Agustín -
Benisaudet
Campoamor -
Altozano
La Torreta -
Juan Pablo II
Carolinas -
El Pla
ORE 2
ORE 1
San Blás
Santo Domingo
Mercado -
San Anton
Centro
OTE 1
La Florida -
Ciudad de Asis
Cementerio
Benalua -
Babel
ORE 3
Puerto
San Gabriel
Gran vía sur



Cambio de modelo

- Zona de nuevo desarrollo residencial
- Nueva vivienda dotacional de alquiler
- Operación de regeneración/transformación estructural
- Parques
- Dotaciones
- Zona urbana residencial

- Vías verdes estructurantes
- Vía litoral

En coherencia con lo anterior, la estrategia de vivienda del Plan General Estructural se articula en las siguientes líneas fundamentales:

1. Reorientación del modelo residencial hacia la vivienda habitual y permanente.
2. Generación de nuevo parque residencial estructurante.
3. Regeneración urbana y reutilización del parque existente.
4. Creación de un sistema estable de vivienda protegida de alquiler asequible.
5. Desarrollo de un sistema complementario de alojamientos vinculados a la actividad económica.
6. Regulación de los procesos de terciarización y desvirtuación del uso residencial estable.
7. Incorporación de la perspectiva de género en el diseño residencial y urbano.
8. Innovación normativa y tipológica del modelo residencial.

Visualización ZND-RE-3 "Lomas de Garbinet"

1. Reorientación del modelo residencial hacia la vivienda habitual y permanente.

LLa primera línea estratégica se centra en la reorientación del modelo residencial hacia la vivienda habitual y permanente, superando progresivamente la orientación de ciertos entornos a la segunda residencia. Este cambio de enfoque responde a la necesidad de consolidar una ciudad efectivamente habitada durante todo el año, reduciendo la estacionalidad residencial y reforzando la estabilidad social y económica del municipio.

Este objetivo implica alinear la producción de vivienda con las necesidades reales de la población residente y vinculada, priorizando el acceso a la vivienda principal frente a usos especulativos o de baja intensidad de ocupación. De este modo, el planeamiento contribuye a reforzar la cohesión urbana y a equilibrar la estructura funcional de la ciudad, entendiendo la vivienda no como un producto aislado, sino como un elemento determinante para la articulación de la ciudad.

La efectividad de esta reorientación requiere la incorporación de mecanismos concretos en el propio Plan General Estructural que permitan trasladar este objetivo al ámbito normativo. En este sentido, se plantea la diferenciación del uso residencial en subcategorías específicas, delimitando ámbitos en los que predomine el uso residencial permanente frente a otras formas de ocupación temporal o no habitual. Asimismo, se establecerán condiciones de compatibilidad de usos que regulen la implantación de la vivienda de uso turístico o de corta estancia, garantizando su adecuada integración en el modelo urbano.

De forma complementaria, la eficacia del modelo se refuerza mediante la vinculación de determinados ámbitos a regímenes de tenencia orientados al alquiler estable o a la vivienda principal, favoreciendo así un uso continuado del parque residencial.

Junto a ello, el diseño tipológico de la vivienda y la configuración del espacio urbano actúan como instrumentos indirectos de regulación, en la medida en que promueven modelos residenciales orientados a la permanencia, la estabilidad y el uso cotidiano, frente a productos inmobiliarios de carácter exclusivamente inversor o estacional.

En conjunto, estas medidas permiten orientar el mercado residencial hacia la vivienda habitual no solo mediante su reconocimiento formal, sino a través de su regulación urbanística, su estructuración funcional y el condicionamiento efectivo de su desarrollo.

2. Generación de nuevo parque residencial estructurante

La principal estrategia para dar respuesta tanto al crecimiento vegetativo como a la población vinculada se articula a través de la generación de un nuevo parque residencial estructurante, entendido como pieza clave del modelo urbano propuesto por el Plan General Estructural. Este objetivo se materializa, fundamentalmente, mediante el desarrollo de nuevos sectores urbanizables y la reconversión de suelos industriales infrautilizados, las denominadas operaciones transformación (OTE).

La estrategia de crecimiento se plantea desde un criterio de equilibrio territorial, configurando un sistema de nuevos desarrollos en forma de arco de crecimiento en torno al núcleo urbano consolidado. Este esquema permite reforzar el modelo de ciudad compacta, densa y diversa, evitando la dispersión urbana y garantizando una transición coherente entre la ciudad existente y los nuevos tejidos. En este sentido, los nuevos barrios no se conciben como piezas autónomas, sino como elementos capaces de coser la estructura urbana, generar continuidad funcional y ampliar la dotación de servicios y equipamientos tanto para la nueva población como para los ámbitos colindantes.

La producción de vivienda se entiende así como un instrumento de construcción de ciudad, y no únicamente como un proceso edificatorio, integrando la generación residencial dentro de una estrategia global de mejora del sistema urbano.

Los nuevos sectores de suelo urbanizable deberán configurarse como barrios de nueva generación, concebidos como piezas urbanas capaces de integrar sostenibilidad ambiental, eficiencia funcional, cohesión social y calidad urbana. Estos desarrollos se plantean con densidades medias-altas, en el entorno de las 50-60 viviendas por hectárea, mediante tipologías edificatorias en altura que optimicen el consumo de suelo y permitan liberar espacio para zonas verdes, espacios públicos y dotaciones, favoreciendo así la viabilidad y eficiencia del sistema urbano.

Su ordenación deberá abordarse desde una perspectiva multiescalar, garantizando su correcta integración tanto en la estructura urbana como en el contexto territorial en el que se insertan. En este sentido, se promoverá el respeto e integración de las preexistencias territoriales, incorporando elementos del paisaje como caminos tradicionales, trazas históricas, sistemas agrarios o valores ambientales y culturales, y articulando su relación con la infraestructura verde, asegurando la continuidad ecológica y territorial.

Asimismo, estos barrios se configurarán a partir de una mezcla de usos equilibrada, integrando residencia, actividad económica, servicios y equipamientos, con el objetivo de evitar entornos monofuncionales y promover espacios urbanos complejos, dinámicos y diversos, que favorezcan la proximidad entre los ámbitos de vida cotidiana, trabajo y actividad.

La movilidad sostenible constituirá un principio estructurante, priorizando los desplazamientos peatonales y ciclistas, y garantizando su adecuada conexión con el transporte público, reduciendo la dependencia del vehículo privado y mejorando la accesibilidad global del sistema urbano.

Desde el punto de vista ambiental, estos desarrollos incorporarán infraestructuras verdes y estrategias de adaptación climática, mediante redes de espacios libres conectados, sistemas de drenaje sostenible y medidas orientadas a la mejora del confort urbano y la mitigación del efecto isla de calor, en coherencia con la estructura ecológica del territorio.

En el ámbito social, desempeñarán un papel fundamental en la generación de vivienda asequible, estableciéndose que al menos el 40% de la edificabilidad residencial se destine a vivienda protegida, garantizando una oferta significativa alineada con las necesidades reales de la población y contribuyendo a una mayor equidad en el acceso a la vivienda.

Asimismo, estos desarrollos deberán contribuir a la obtención y acondicionamiento de los principales parques de la red primaria, reforzando el sistema de espacios libres de la ciudad y su integración en la estructura urbana general.

Desde el punto de vista de la gestión urbanística, se deberán garantizar equilibrios económicos suficientes, pero no excesivos, incorporando mecanismos que permitan canalizar parte de las plusvalías generadas hacia objetivos de interés general. En este marco, el Plan General Estructural habilitará instrumentos específicos para favorecer la contribución de estos nuevos desarrollos a la regeneración urbana de la ciudad consolidada, especialmente en aquellos ámbitos identificados como entornos sensibles o vulnerables.

El diseño urbano y residencial incorporará de forma transversal la perspectiva de género, promoviendo espacios seguros, accesibles y bien estructurados, así como la proximidad a equipamientos vinculados a los cuidados, la educación y la vida cotidiana, favoreciendo entornos inclusivos y adaptados a la diversidad de modelos de hogar.

Finalmente, estos ámbitos deberán concebirse con criterios de flexibilidad y capacidad de adaptación, permitiendo la evolución de los usos y tipologías edificatorias a lo largo del tiempo e incorporando nuevas formas de habitar en respuesta a las transformaciones sociales, económicas y tecnológicas.

A continuación, se describen los nuevos sectores de suelo de uso principal residencial propuestos por el PGE, en los que deberán materializarse los criterios y principios anteriormente expuestos. Este crecimiento de suelo residencial se ajusta al crecimiento orientativo establecido por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, situándose dentro del orden de magnitud previsto por la misma.

- ZND-RE-1 "Fondo Piqueres"

El sector ZND-RE-1 "Fondo Piqueres" se localiza al noroeste de la ciudad, entre la prolongación de la Vía Parque y la zona verde de la red primaria de las Lagunas de Rabasa. Su posición estratégica le confiere un papel clave como pieza de transición entre la ciudad consolidada y el futuro Parque de Lagunas, garantizando la permeabilidad urbana y la conexión funcional con este gran ámbito verde.

Con una superficie aproximada de 147 hectáreas, contará con una capacidad estimada de alrededor de 7.500 viviendas, que se compatibilizarán con usos terciarios y de servicios, favoreciendo un modelo urbano mixto y equilibrado.

En su interior se incorporan importantes dotaciones de red primaria, entre las que destaca la reserva de suelo para el tercer hospital de la ciudad, así como una gran zona deportiva de escala metropolitana. Asimismo, el sector contribuirá de manera decisiva a la ejecución del nuevo viario estructurante previsto, que atravesará el ámbito y reforzará la conectividad del conjunto del sistema urbano.

- ZND-RE-2 "Guijarro-Villafranqueza"

El sector ZND-RE-2 "Guijarro–Villafranqueza" se localiza al norte del núcleo urbano, en el entorno inmediato del barrio de Villafranqueza, con el que se plantea su integración funcional y urbana. Su posición estratégica, condicionada por la actual A-70 -concebida en el modelo propuesto como un futuro bulevar verde de carácter estructurante-, le otorga un papel clave en la conexión entre tejidos y en la articulación de nuevas centralidades.

El ámbito se plantea en continuidad con la ciudad existente, con el objetivo de favorecer la integración del barrio en la estructura urbana consolidada, reforzando su conectividad y su dotación de servicios. En este sentido, se incorpora una importante reserva de suelo destinada a la implantación de un centro de ciclos formativos de ámbito provincial, configurando un nodo educativo de referencia y generando sinergias con los equipamientos formativos existentes en la zona.

Asimismo, el sector contribuirá de manera decisiva a la ejecución del nuevo eje viario estructurante previsto en el modelo territorial, reforzando la conectividad general del sistema urbano.

Con una superficie aproximada de 55 hectáreas, el ámbito prevé el desarrollo de unas 2.700 viviendas, cuya edificabilidad residencial se combinará con edificabilidad destinada a usos terciarios, trabajo y servicios.

- ZND-RE-3 "Lomas de Garbinet"

El sector ZND-RE-3 "Lomas de Garbinet" corresponde a un ámbito cuya ordenación estructural ya se encuentra incorporada en el planeamiento municipal, en ejecución de sentencia firme. Su desarrollo se integra, por tanto, en el marco de determinaciones previamente establecidas, si bien adquiere un papel relevante dentro del modelo territorial propuesto.

La actuación permitirá la obtención y acondicionamiento del parque de red primaria de Las Lomas, con el que deberá establecer adecuados vínculos funcionales y condiciones de permeabilidad, favoreciendo la integración de los barrios del norte de la ciudad con la infraestructura verde de escala territorial. Asimismo, el sector contribuirá, al igual que los ámbitos anteriores, a la ejecución del nuevo eje viario estructurante, que articulará la conexión entre la avenida de Dénia y la A-79.

Con una superficie aproximada de 23 hectáreas, el ámbito prevé el desarrollo de alrededor de 930 viviendas, cuya implantación supondrá un nuevo activo para los barrios del norte, caracterizados por su especial sensibilidad urbana. La incorporación de nueva población, especialmente joven, junto con la generación de espacios públicos de calidad y la mejora de la conectividad territorial asociada al nuevo eje estructurante, contribuirá a reforzar la cohesión urbana y a dinamizar estos ámbitos de la ciudad.

- ZND-RE-4 "Vistahermosa-Juncaret"

El sector ZND-RE-4 "Vistahermosa–Juncaret" se corresponde con un ámbito ya previsto en el planeamiento vigente, coincidente con el denominado PAU-3, que en la actualidad permanece pendiente de desarrollo. La ordenación existente, basada en un modelo de baja densidad y elevada ocupación del suelo, no se ajusta a los criterios que definen el nuevo modelo urbano.

Por ello, el PGE propone reformularlo para adaptarlo a un modelo de ciudad más compacto, eficiente y sostenible. Esta revisión busca equilibrar la optimización del suelo con la preservación de elementos territoriales, patrimoniales, culturales y paisajísticos.

El sector tendrá además un papel relevante en la consolidación de la infraestructura verde, contribuyendo a la obtención de nuevos espacios libres de red primaria, entre los que destaca la ampliación del Cerro de las Balsas. Asimismo, se plantea la configuración de un gran corredor verde vinculado al cauce del Juncaret, asegurando su continuidad hasta el mar.

Con una superficie aproximada de 64 hectáreas, el ámbito prevé el desarrollo de en torno a 3.200 viviendas, cuya ordenación deberá responder a criterios de densidad adecuada, mezcla de usos, calidad del espacio público y sostenibilidad ambiental, en coherencia con el modelo de nuevos barrios definido por el Plan.

- ZND-RE-5 "Vista Alegre" y ZND-RE-6 "Alameda"

Los sectores ZND-RE-5 "Vista Alegre" y ZND-RE-6 "Alameda" se localizan con frente a la avenida de Dénia y la avenida Pintor Pérez Gil, en continuidad con el sector Vistahermosa. Su posición estratégica los configura como ámbitos idóneos para la implantación de edificabilidad terciaria vinculada al futuro clúster de salud, en el eje de la avenida de Dénia entre Sangueta y el entorno de la Condomina, así como al ámbito universitario, favoreciendo la creación de barrios mixtos y funcionalmente diversos.

Se plantea su ordenación conjunta, con el objetivo de garantizar una adecuada integración de los elementos culturales, así como la mejora de la permeabilidad urbana y las conexiones con el Parque de la Huerta.

El sector "Vista Alegre", con una superficie aproximada de 35 hectáreas, prevé el desarrollo de unas 1.750 viviendas, mientras que el sector "Alameda", con unas 30 hectáreas, albergará en torno a 1.500 viviendas.

- ZND-RE-7 "Ciprés"

El sector ZND-RE-7 "Ciprés" tiene como objetivo completar el borde del Parque de la Huerta de Alicante, configurándose como un ámbito de transición entre la ciudad consolidada y el nuevo espacio verde. Se trata de un enclave con un elevado grado de consolidación, caracterizado por la presencia de tejido unifamiliar, que deberá integrarse de manera adecuada en la nueva ordenación.

Su ordenación plantea una transición equilibrada entre ambos ámbitos, garantizando condiciones adecuadas de permeabilidad y conexión con el parque, en coherencia con el modelo urbano y paisajístico propuesto.

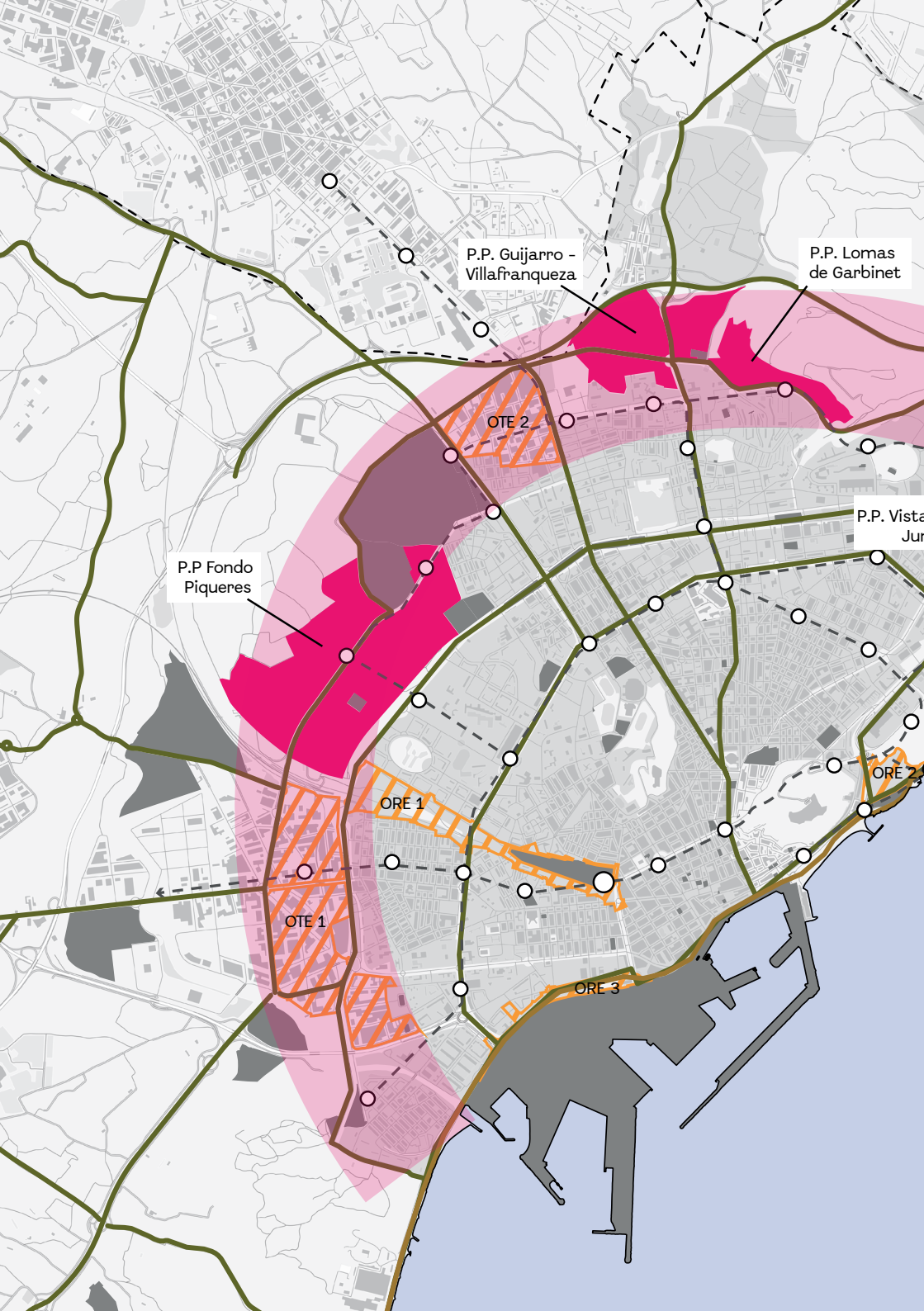
Con una superficie aproximada de 42 hectáreas, el sector prevé el desarrollo de en torno a 2.100 viviendas, debiendo tomar en consideración la fragmentación territorial preexistente para una adecuada gestión del ámbito.

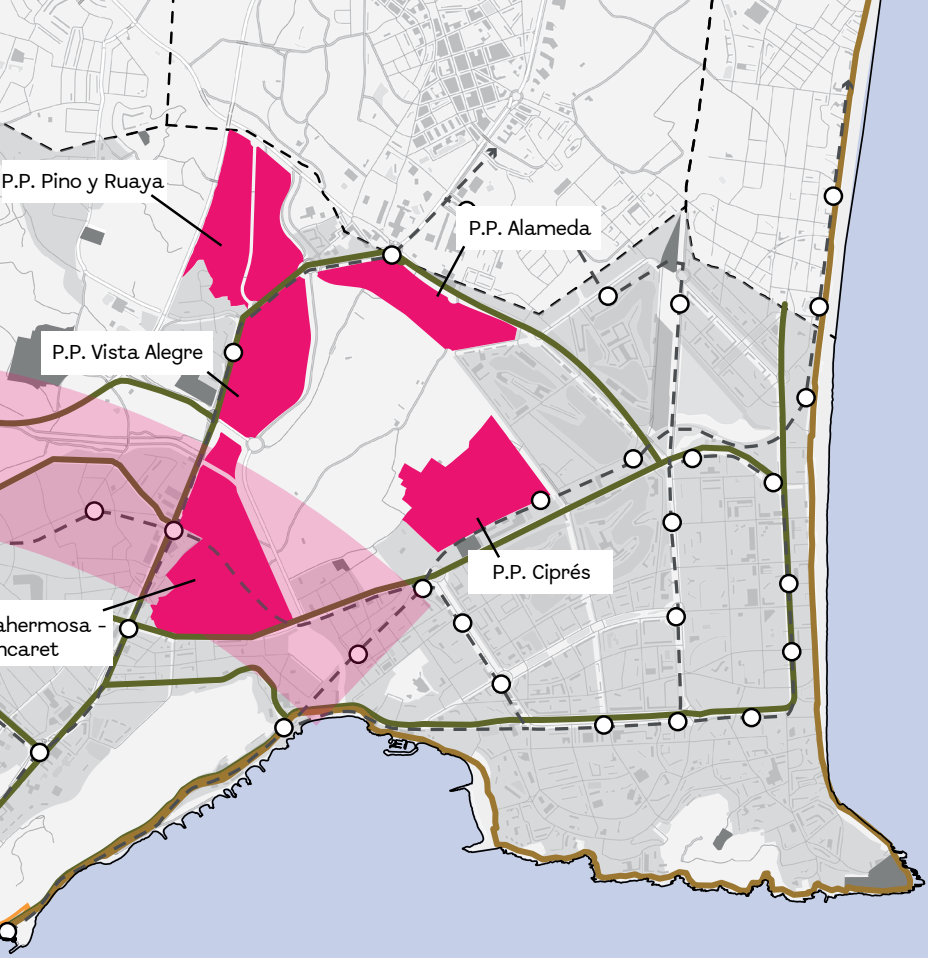
- ZND-RE-8 "Pino y Ruaya"

El sector ZND-RE-8 "Pino y Ruaya" se corresponde con un ámbito sobre el que recae sentencia judicial firme para su reconversión. Se plantea en continuidad con los sectores Vistahermosa–Juncaret, Vista Alegre y Alameda, extendiéndose hasta el eje metropolitano CV-821 (ronda San Vicente–San Juan). Su desarrollo permitirá establecer una nueva conexión viaria directa entre este eje y la avenida de Dénia, mejorando la conectividad del sistema urbano y aliviando el nudo con la avenida Pintor Pérez Gil.

Asimismo, el sector desempeñará un papel relevante en la consolidación de la infraestructura verde, mediante la obtención y adecuación del parque urbano Lomas del Pino, favoreciendo la integración entre la ciudad consolidada y los tejidos diseminados del norte. La ordenación deberá ser respetuosa con las preexistencias del ámbito, garantizando la protección de los elementos patrimoniales de la huerta, como las viviendas de Pino y Ruaya, el Camino de Lloixa y los principales elementos del sistema de regadío.

Con una superficie aproximada de 45 hectáreas, el ámbito prevé el desarrollo de en torno a 2.500 viviendas, configurando un nuevo barrio integrado en la estructura urbana. Este sector se inscribe, junto con los ámbitos colindantes, en una estrategia conjunta orientada a la creación de un gran eje verde en torno al barranco Lloixa–Juncaret, con continuidad hasta el frente litoral.


P.P. Guijarro - Villafranqueza
P.P. Lomas de Garbinet
OTE 2
P.P Fondo Piqueres
ORE 1
OTE 1
ORE 3



Nuevo parque residencial estructurante

- Zona de nuevo desarrollo residencial
- Operación de regeneración/transformación estructural
- Dotaciones
- Zona urbana residencial

- Arco de crecimiento residencial
- Red de Alta Capacidad
- Vías verdes estructurantes
- Vía litoral
- Paradas TRAM

3. Regeneración urbana y reutilización del parque existente

La tercera línea estratégica se orienta a la regeneración urbana, desarrollada de forma específica en el dossier correspondiente. Se basa en la reutilización del parque residencial existente en la ciudad consolidada mediante actuaciones de rehabilitación, renovación edificatoria y la activación de vacíos urbanos a través de operaciones de regeneración (ORE), que permitirán generar nuevo parque de vivienda sin consumo de nuevo suelo, optimizando así el uso del tejido urbano ya transformado.

El PGE identificará las zonas urbanas de carácter sensible donde deberá priorizarse la intervención pública, mediante programas de ayudas procedentes de distintas administraciones. El objetivo es evitar la expansión de la vulnerabilidad hacia entornos consolidados próximos, actuando de forma integrada tanto sobre el espacio público como sobre la edificación, con el fin de mejorar la eficiencia energética, la accesibilidad, la integración urbana y la habitabilidad.

Este enfoque contribuye a mejorar la calidad del parque residencial existente, reducir desigualdades territoriales y reforzar la cohesión social en los ámbitos urbanos consolidados, optimizando el conjunto del sistema residencial.

Asimismo, el planeamiento incorporará mecanismos normativos que permitan la subdivisión de viviendas de gran tamaño, especialmente en el centro de la ciudad, favoreciendo su adaptación a nuevas estructuras familiares y formas contemporáneas de habitar, y dotando al parque residencial de mayor flexibilidad.

Proyecto de rehabilitación del barrio Virgen del Remedio

4. Sistema estable de vivienda protegida de alquiler asequible

La cuarta línea estratégica consiste en la creación de un sistema estable de vivienda protegida de alquiler asequible, basado en la reserva de suelo dotacional mediante la implantación de una red de parcelas destinadas a este fin, con calificación QR conforme al TRLOTUP. Este sistema se concibe como una infraestructura pública de carácter permanente, orientada a garantizar el acceso a la vivienda a medio y largo plazo, reducir la presión del mercado libre y asegurar una oferta estable de alquiler vinculada a las necesidades residenciales del municipio.

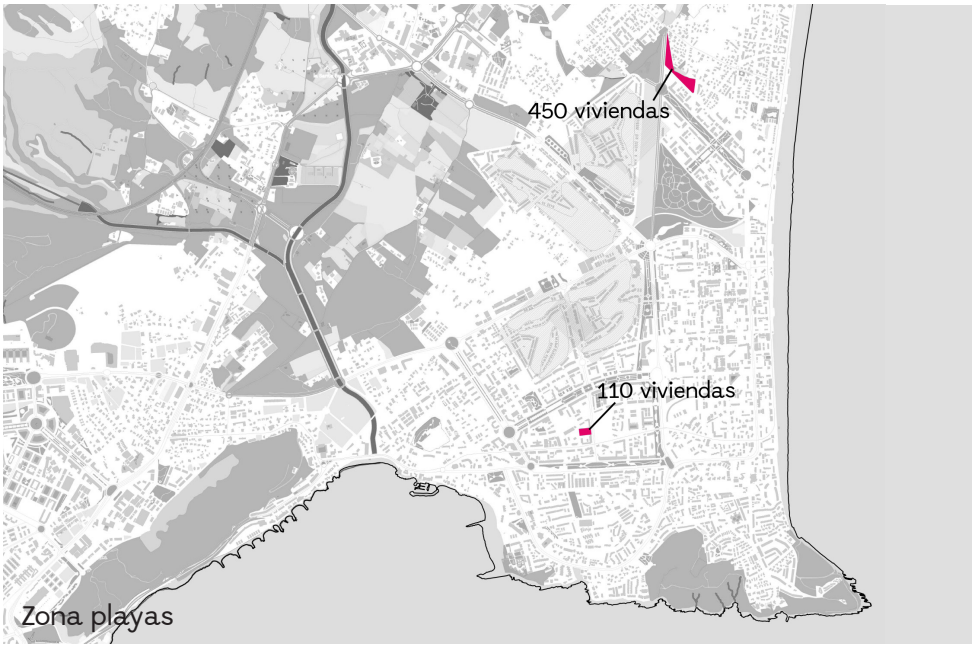
El PGE plantea la creación de una red municipal estructurante de parcelas dotacionales residenciales, distribuidas de forma equilibrada en el territorio con el objetivo de dar cobertura a la totalidad de los barrios consolidados. Esta red estará compuesta por un total de 10 parcelas dotacionales de titularidad municipal que constituirán un total aproximado de 1.300 viviendas.

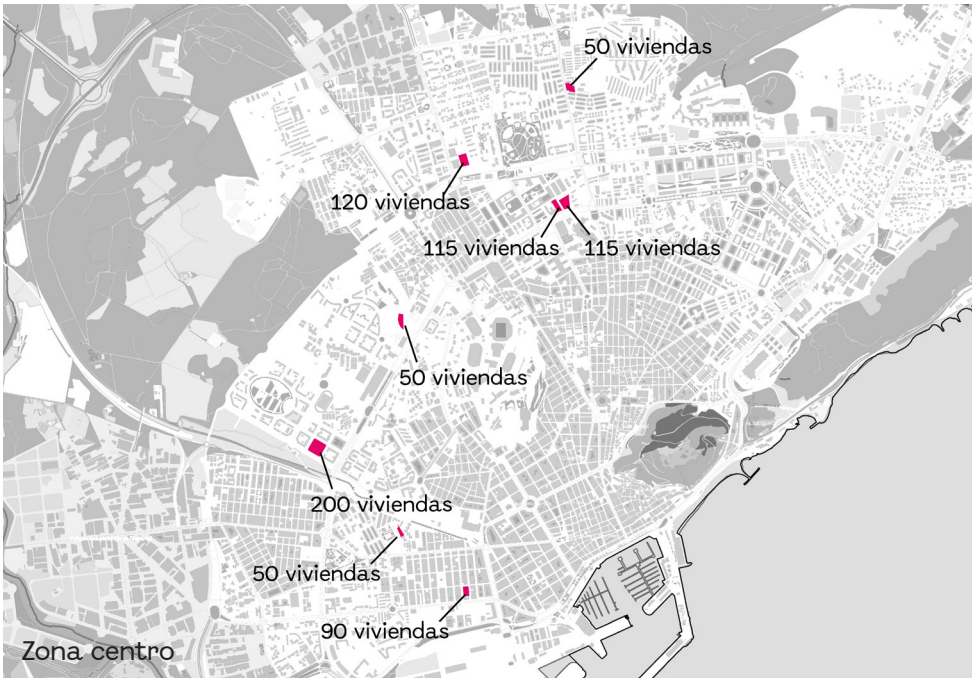
Estas parcelas se destinan a la implantación de vivienda en régimen de alquiler asequible, dirigida prioritariamente a colectivos con mayores dificultades de acceso -personas mayores, jóvenes, personas con discapacidad fundamentalmente-, así como a modelos de vivienda colaborativa en cesión de uso, que combinan espacios privativos y compartidos, fomentando la vida comunitaria y garantizando al mismo tiempo un derecho de ocupación estable y asequible sin transmisión de la propiedad.

La configuración de esta red constituye una herramienta estratégica del planeamiento para la generación de un parque público de vivienda de alquiler estable, capaz de introducir mecanismos de intervención indirecta sobre el mercado y mejorar el acceso a la vivienda en la ciudad de Alicante, cuyas necesidades superan la oferta existente.

Esta estrategia se apoya en la reutilización y recualificación de suelos dotacionales existentes, procedentes en algunos casos de equipamientos educativos u otros usos públicos que, tras el análisis de necesidades, resultan innecesarios o infrautilizados, garantizando en todo caso la suficiencia de reservas para el sistema dotacional global.

Se trata de operaciones flexibles en las que no toda la parcela debe destinarse a uso residencial, permitiendo la coexistencia con otros equipamientos o zonas verdes. De este modo, se optimiza el suelo público y se favorece una ordenación más eficiente e integrada. Su desarrollo se materializará mediante proyectos de alta calidad arquitectónica, impulsados por concursos y orientados a criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y calidad constructiva.


450 viviendas
110 viviendas
Zona playas


50 viviendas
120 viviendas
115 viviendas
115 viviendas
50 viviendas
200 viviendas
50 viviendas
90 viviendas
Zona centro

5. Sistema complementario de alojamientos vinculados entornos estratégicos de actividad económica.

La quinta línea estratégica establece el desarrollo de un sistema complementario de alojamientos vinculados a entornos estratégicos de actividad económica, universitaria, científica y de innovación, destinado a dar respuesta a necesidades residenciales de carácter temporal o dotacional asociadas a la movilidad laboral, investigadora y formativa.

Este sistema se orienta específicamente a la población vinculada no permanente, derivada de la actividad universitaria, la investigación y los sectores productivos estratégicos, complementando el parque de vivienda habitual.

Los alojamientos se localizarán preferentemente en nodos estratégicos de actividad, como áreas universitarias, parques científicos o complejos productivos, favoreciendo su integración funcional con la estructura económica y del conocimiento de la ciudad.

Su implantación permite diversificar la oferta residencial, reducir la presión sobre el mercado de vivienda convencional y mejorar la adecuación entre tipologías de alojamiento y perfiles de demanda, contribuyendo al mismo tiempo a reforzar la capacidad de atracción de talento del municipio.

El PGE habilitará su regulación específica en el marco de su normativa urbanística, definiendo las condiciones de implantación, su diferenciación respecto a la vivienda residencial, así como los parámetros de localización, compatibilidad de usos y ordenación aplicables.

En este sentido, el sistema se concibe como un elemento de apoyo a la estructura económica urbana, en coherencia con el modelo de ciudad propuesto.

6. Regulación de los procesos de terciarización y desvirtuación del uso residencial estable.

La sexta línea estratégica se orienta a la regulación de aquellos procesos de transformación del parque residencial que pueden derivar en su reconversión hacia usos no residenciales o no vinculados a la residencia estable, tales como alojamientos de carácter turístico, alojamientos temporales de corta estancia, usos de hospedaje de naturaleza flexible u otras modalidades de explotación intensiva del parque edificatorio.

El incremento de estos usos introduce dinámicas de presión sobre el mercado de vivienda, al reducir la disponibilidad de parque residencial destinado a residencia habitual y alterar progresivamente la estructura social de determinados ámbitos urbanos. En este sentido, el riesgo no se limita exclusivamente al uso turístico, sino a cualquier proceso de terciarización no vinculada a la función residencial permanente.

El Plan General Estructural establecerá, por tanto, un marco de regulación urbanística orientado a preservar la función residencial como uso estructurante de la ciudad, evitando la pérdida de tejido habitado y la sustitución progresiva de residentes por usos de carácter temporal, discontinuo o no permanente.

Esta regulación se articula mediante la definición de condiciones de compatibilidad, límites de implantación y criterios de localización, especialmente en áreas urbanas sometidas a mayor presión, con el objetivo de garantizar el equilibrio entre actividad económica y derecho a la vivienda.

De este modo, se pretende preservar la integridad del tejido residencial, evitando procesos de especialización funcional excesiva que puedan conducir a la pérdida de diversidad social, la expulsión de población residente o la desnaturalización del carácter urbano de los barrios.

7. Incorporación de la perspectiva de género en el diseño residencial y urbano

La séptima línea estratégica incorpora la perspectiva de género como criterio estructural en el diseño residencial y urbano, reconociendo que las formas de habitar no son neutras y que la configuración del espacio construido influye de manera directa en las condiciones de igualdad.

Este enfoque se orienta a garantizar la accesibilidad universal, la seguridad en el espacio doméstico y urbano, la corresponsabilidad en los usos del espacio y la adaptación a la diversidad de modelos de hogar. En particular, atiende a factores como la organización funcional de la vivienda, la relación entre espacios privados y comunitarios, la proximidad a equipamientos vinculados a los cuidados y la calidad del espacio público como elemento clave para la autonomía y la vida cotidiana.

La incorporación de esta dimensión permite avanzar hacia un modelo residencial más inclusivo, equitativo y adaptado a las transformaciones sociales contemporáneas, especialmente en contextos caracterizados por el envejecimiento de la población, el incremento de hogares monoparentales y la diversidad de estructuras convivenciales.

Asimismo, esta perspectiva se integra en el diseño urbano mediante la configuración de entornos seguros, legibles y bien conectados, que favorezcan la movilidad peatonal, la proximidad a servicios básicos y la calidad del espacio público como infraestructura social.

Esta estrategia se implementará a través de la regulación normativa del Plan General Estructural, incorporando criterios específicos de diseño urbano y residencial que garanticen su aplicación efectiva en el planeamiento de desarrollo, la ordenación de nuevos ámbitos y las intervenciones sobre la ciudad consolidada.

PROYECTAR LOS ESPACIOS DE LA VIDA COTIDIANA
CRITERIOS DE GÉNERO PARA EL DISEÑO Y CONTRATACIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA
Inés Sánchez de Madariaga
Inés Novella Abril
GENERALITAT VALENCIANA
Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda
< 30/40 viviendas
Ideas para zaguanes y portales
iluminación blanca y uniforme
puerta: 70% superficie acristalada
diseño sin rincones
dispositivo de voz y visión
fachada alineada a viario, sin retranqueos
Ilustraciones: Patricia Chillón Moreno, Inés Novella Abril
30

Guía de perspectiva de género en vivienda - GVA

8. Innovación normativa y tipológica del modelo residencial

La octava línea estratégica se basa en la innovación normativa y tipológica del modelo residencial, mediante la incorporación de un marco regulatorio específico que permita la implantación de nuevas formas de habitar vinculadas al uso residencial en cualquier parcela con calificación residencial, definiendo sus condiciones de implantación, habitabilidad, diseño y estándares de calidad urbana.

Resulta clave que el Plan General Estructural habilite esta diversidad tipológica mediante una regulación clara y flexible, capaz de dar respuesta a la transformación de los modelos de hogar, los patrones de movilidad y las nuevas formas de convivencia. Esta actualización normativa permite adaptar el planeamiento a la evolución social, sin renunciar a garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad del diseño del espacio habitable.

En este marco, se incorporan distintas tipologías residenciales emergentes, entre las que destacan:

- Flex living: modelo residencial flexible orientado a estancias medias o temporales, caracterizado por la posibilidad de adaptación del tiempo de ocupación, la inclusión de servicios comunes y la gestión unificada del edificio. Se orienta a perfiles como trabajadores desplazados o estancias laborales de duración variable.

- Co-living: tipología basada en la convivencia en espacios privados reducidos complementados con amplias zonas comunes compartidas (cocinas, espacios de trabajo, ocio o servicios), fomentando modelos de vida comunitaria, especialmente en población joven o en transición residencial.

- Alojamientos dotacionales residenciales: vinculados a suelo público o dotacional, destinados a colectivos específicos o situaciones de vulnerabilidad, con regímenes de ocupación regulados y no orientados a la propiedad, sino al acceso estable y asequible.

- Residencia temporal o dotacional vinculada a actividad: alojamientos destinados a estudiantes, investigadores o trabajadores desplazados, con estancias de media duración asociadas a la actividad económica, universitaria o científica.

- Vivienda convencional adaptativa: tipologías residenciales tradicionales que incorporan criterios de flexibilidad espacial, permitiendo la adapta-

ción a distintas configuraciones familiares o cambios de uso a lo largo del tiempo.

Estas tipologías presentan diferencias fundamentales en cuanto a grado de permanencia, régimen de uso, nivel de servicios asociados y modelo de gestión, pero comparten la necesidad de una regulación urbanística específica que garantice su adecuada integración en la ciudad consolidada y en los nuevos desarrollos.

El Plan General Estructural establecerá, por tanto, las condiciones normativas necesarias para su implantación, definiendo parámetros de habitabilidad, diseño, densidad, dotación de espacios comunes y compatibilidad de usos, de manera que estas nuevas formas de habitar contribuyan a la diversificación del parque residencial sin comprometer la calidad urbana ni la función estructural de la vivienda en la ciudad.

Conclusiones

En conjunto, la estrategia de vivienda del Plan General Estructural de Alicante se configura como una transición desde un modelo históricamente orientado a la segunda residencia hacia otro basado en la residencia efectiva, la diversidad social y la sostenibilidad urbana. Partiendo de un diagnóstico que evidencia desequilibrios territoriales, envejecimiento del parque residencial, una elevada tasa de población vinculada (138,4%), un 27,6% de vivienda no habitual y una presión sostenida sobre el mercado inmobiliario, el Plan articula una respuesta integral ante una demanda compleja y de carácter estructural.

Las previsiones demográficas, que sitúan la población en torno a 440.000 habitantes en 2045 y cerca de 466.000 en 2050, refuerzan la necesidad de un modelo capaz de atender tanto el crecimiento vegetativo como la demanda asociada a la movilidad laboral, estudiantil e inmigratoria, incluyendo la población vinculada no siempre reflejada en las estadísticas.

En este marco, debe señalarse que determinados aspectos clave de la política de vivienda -como la movilización del parque vacío, la regulación de los precios del alquiler o los mecanismos de acceso a la vivienda protegida- dependen de instrumentos de carácter fiscal, económico o sectorial que exceden el ámbito del planeamiento urbanístico y corresponden a otras administraciones. El Plan General Estructural establece las condiciones territoriales y normativas que lo hacen posible, pero su eficacia requiere una actuación coordinada entre las distintas escalas administrativas.

Frente a esto, el Plan despliega una estrategia integrada que combina la generación de nuevo suelo residencial, la regeneración de la ciudad consolidada, la incorporación de un parque estructural de vivienda protegida, la regulación de los procesos de desvirtuación del uso residencial y el desarrollo de sistemas alojativos vinculados a la actividad económica. Esta aproximación permite atender de forma simultánea la demanda residencial permanente y la temporal, ajustando la oferta a la diversidad real de perfiles y necesidades.

La estrategia consolida un modelo de ciudad compacta, equilibrada e inclusiva, capaz de absorber las dinámicas demográficas y económicas y de reducir los desequilibrios territoriales. Todo ello desde un enfoque de viabilidad y gestión progresiva, en el que el planeamiento condiciona el crecimiento a la disponibilidad real de infraestructuras y servicios, garantizando la coherencia entre desarrollo urbano, cohesión social y sostenibilidad del conjunto.